

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jual-Beli dalam perkara perdata diatur di Buku ke III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Bab ke lima tentang “Jual-Beli. Didalam pasal 1457 yang dijelaskan :

“bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan”

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.¹

Unsur esensial dari sebuah perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Harga haruslah diartikan sebagai sejumlah uang yang digunakan (diakui) sebagai alat pembayaran yang sah sebab apabila tidak

¹H.R Daeng Naja, 2006, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung : PT. Citra Aditya, hal.34.

demikian, maka tidak ada perjanjian jual beli melainkan adalah perjanjian tukar menukar.²

Mengenai pengertian kebendaan dijelaskan dalam Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah, tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik”

Sedangkan macam-macam kebendaan dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab ke Satu Tentang kebendaan dan cara membedakannya Bagian Ke Dua tentang cara membeda-bedakannya Pasal 503 dan Pasal 504 yang berbunyi:

“Tiap-tiap kebendaan adalah bertubuh atau tak bertubuh”

“Tiap-tiap kebendaan adalah bergerak atau tak bergerak, satu sama lain menurut ketentuan-ketentuan dalam kedua bagian berikut”.

Tanah merupakan salah satu kebendaan tak bergerak seperti yang dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab ke Satu Tentang kebendaan dan cara membedakannya Bagian Ke Tiga tentang kebendaan tak bergerak pasal 506 angka 1 yang berbunyi

“Kebendaan tak bergerak ialah : 1. Pekarangan-pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya.”

Istilah jual beli tanah dalam peraturan perundang-undangan disebutkan dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA menyangkut pemindahan hak milik atas tanah. Selain itu, istilah jual beli juga disebutkan dalam ketentuan Pasal 34, Pasal 54 PP No. 40

²Hartono Soerjopratikno, 1982, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 3.

Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah. salah satu hak penguasaan atas tanah. Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Hak-hak perseorangan atas tanah berupa Hak Atas Tanah, Hak Tanah Hak Milik, Hak Tanggungan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³

Pengertian Hak Milik terdapat pada Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa

“Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6”

Menurut Satjipto Raharjo pemilikan mempunyai sosok hukum yang lebih jelas dan pasti dibanding dengan penguasaan. Pemilikan menunjukkan hubungan antara seseorang dengan obyek yang menjadi sasaran pemilik. Namun berbeda dengan penguasaan yang lebih bersifat faktual maka pemilikan terdiri dari suatu kompleks hak-hak, yang kesemuanya dapat

³Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., 2016, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Parendra Group, hal. 83.

digolongkan ke dalam *ius in rem*, karena pemilikan berlaku terhadap semua orang. Hal ini berbeda dengan *ius personae* yang hanya berlaku terhadap orang-orang tertentu.⁴

Pada kegiatan jual beli tanah sering terjadi sengketa baik mengenai objek jual beli tanah, subyek jual beli tanah maupun mengenai tatacara jual beli tanah tersebut. Permasalahan mengenai objek jual beli berkaitan dengan tanah itu sendiri, apakah tanah tersebut merupakan tanah sah atau masih menjadi tanah yang masih menjadi sengketa. Permasalahan mengenai subyek jual beli tanah berkenaan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah itu sendiri. Dan mengenai tatacara jual beli tanah berkenaan dengan sah tidaknya tatacara jual beli tanah itu menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penelitian ini, peneliti akan meneliti tentang penyelesaian sengketa jual beli tanah dimana tanah tersebut telah dijamin oleh pemilik hak bersama atas tanah tersebut dan karena gagal membayar hutang maka tanah tersebut dijual melalui pegawai bank dengan Surat Kuasa Menjual dan berhasil dijual. Namun dikarenakan tanah tersebut masih menjadi hak milik bersama dan merupakan peninggalan dari ayah pemilik hak bersama atas tanah tersebut maka muncul pihak lain yaitu adik dari ayah pemilik hak bersama atas tanah yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut sehingga masih menguasai tanah tersebut. Kemudian pembeli tanah mengajukan tuntutan hak ke Pengadilan Negeri karena merasa jual beli yang dilakukannya sah dan ia merasa sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut.

⁴Satjipto Raharjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 65.

Berdasarkan uraian dan penjelasan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul, **“PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG MASIH MENJADI HAK MILIK BERSAMA NAMUN DIJADIKAN JAMINAN HUTANG DI BANK (Studi Kasus Pengadilan Negeri Klaten)”**

B. RUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah dipergunakan sebagai penjelas dan memberikan arahan penting terkait dengan problematika yang akan diteliti, sehingga mempermudah penulis untuk melakukan penelitian, maka penulis merumuskan masalah-masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses jual beli tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan dan cara penyelesaiannya apabila terjadi sengketa?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan kesimpulan pembuktian terhadap perkara jual beli tanah dimana tanah yang dijual tersebut masih menjadi hak milik bersama namun dijadikan jaminan hutang di bank?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan putusan terhadap kasus jual beli tanah dimana tanah yang dijual tersebut masih menjadi hak milik bersama namun dijadikan sebagai jaminan hutang di bank?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan atas latar belakang masalah dan perumusan masalah diatas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Menjelaskan proses jual beli tanah yang sah sesuai peraturan perundang-undangan dan penyelesaiannya apabila terjadi sengketa.
2. Menjelaskan bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan pembuktian terhadap perkara jual beli tanah dimana tanah yang dijual tersebut masih menjadi hak milik bersama namun dijadikan jaminan hutang di bank.
3. Menjelaskan bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan putusan terhadap kasus jual beli tanah dimana tanah yang dijual tersebut masih menjadi hak milik bersama namun dijadikan sebagai jaminan hutang di bank

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat Terhadap Peneliti

Memberikan pengetahuan serta perkembangan wawasan terhadap peneliti untuk menjawab pokok permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini.
2. Manfaat Terhadap Masyarakat
 - a. Memberikan informasi tentang proses penyelesaian sengketa jual beli tanah dimana tanah yang dijual tersebut masih menjadi hak milik bersama namun dijadikan sebagai jaminan hutang di bank.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.
3. Manfaat Terhadap Pendidikan
- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta perkembangan wawasan dan kajian lebih lanjut bagi perkembangan ilmu pengetahuan umum khususnya pada ilmu hukum perdata yang berkaitan dengan proses penyelesaian jual beli tanah di Pengadilan.
 - b. Untuk memberikan tambahan informasi dan referensi maupun literatur bagi penulisan hukum selanjutnya guna perkembangan ilmu hukum.

E. METODE PENELITIAN

Adapun metode-metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan normatif berdasarkan kaidah-kaidah hukum, asas hukum tentang jual beli tanah sehingga dapat dilihat kedudukan hukum dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah dimana tanah yang dijual masih menjadi hak milik bersama namun dijadikan jaminan hutang di bank.

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yang bersifat diskriptif, karena dimaksudkan untuk

menggambarkan secara menyeluruh tentang penyelesaian sengketa jual beli tanah dimana tanah yang masih menjadi hak milik bersama namun dijadikan jaminan hutang di bank.

b. Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data sebagai berikut :

1) Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan digunakan untuk mendapatkan data primer yang dapat diperoleh dengan menggunakan bahan :

a) Bahan Hukum Primer

Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah :

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(2) HIR/ Rbg

(3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(4) Yurispundensi yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa jual beli tanah yang masih menjadi hak milik bersama namun dijadikan jaminan hutang di bank.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder meliputi bahan hukum yang diperoleh dari

literatur atau buku-buku bacaan, laporan-laporan dan hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier meliputi Kamus Hukum.

2) Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan guna mendapatkan data sekunder yang dapat diperoleh melalui :

a) Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi di Pengadilan Negeri Klaten.

b) Subyek Penelitian

Pihak terkait dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah, yakni Hakim yang pernah memeriksa dan memutus perkara jual beli tanah.

2. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara belajar kepustakaan dengan tujuan untuk memperoleh data yang diperoleh dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi, mempelajari dan mengutip data-data

yang diperlukan dari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan data-data lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

b. Penelitian lapangan

Merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang diteliti guna mendapatkan data primer, yang dilakukan dengan cara:

- 1) Menyusun sejumlah pertanyaan yang akan diajukan kepada pihak terkait, yakni Hakim dan notaris.
- 2) Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh sejumlah informasi dengan bertanya langsung kepada pihak terkait, yakni Hakim dan notaris.

3. Teknik Analisis Data

Analisa yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah analisa data secara kualitatif. Penulis menggunakan studi kepustakaan berupa peraturan, yurisprudensi tentang sengketa jual beli tanah yang masih menjadi hak milik bersama namun dijadikan jaminan hutang di bank, literatur terkait permasalahan yang akan diteliti, yang akan dipadukan dengan pendapat responden di lapangan lalu dianalisis secara kualitatif, dicari pemecahan masalahnya dan diambil kesimpulan.

F. SISTEMATIKA SKRIPSI

Hasil penelitian disusun dalam format empat bab untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh mengenai apa saja yang akan penulis uraikan dalam penelitian ini. Untuk itu memudahkan dalam melakukan pembahasan, maka penulis menyusun sistematika penulisan dalam empat bab.

Bab I berisi pendahuluan yang didalamnya menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II berisi tinjauan pustaka yang berisi tinjauan umum tentang jual beli tanah hak milik bersama yang masih menjadi jaminan hutang dibank dan tinjauan umum tentang penyelesaian perkara perdata di pengadilan.

Bab III berisi hasil penelitian dan pembahasan yang didalamnya menguraikan bagaimana cara jual beli yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan cara penyelesaiannya apabila terjadi sengketa, bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan kesimpulan pembuktian dan bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan putusan.

Bab IV berisi penutup yang memuat kesimpulan dan saran berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan.